



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS

GERENCIA URBANISTICA

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE IMPLANTACION DE TRASTEROS

Introducción.

Ante el surgimiento de diferentes iniciativas para la adaptación de locales y edificaciones para el uso de trasteros, bien para su destino a guardamuebles y otros enseres (self storage) o bien para alquiler o venta individualizada, es necesario disponer de una Normativa específica que regule las condiciones de implantación, posición, accesibilidad, etc., y especialmente su compatibilidad con las diferentes tipologías de edificación.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente no establece regulación alguna, siendo lo más asimilable el uso pormenorizado de almacén, incluido en el uso de actividades económicas y servicios privados (uso global B).

Al margen de limitar los materiales a almacenar y derivar sus condiciones a las del uso industrial, no se establecen otras determinaciones. No figura como uso compatible con el residencial en ninguna subzona de ordenanza con este uso global. Únicamente se podría implantar en la subzona 7, Actividades Económicas.

Por lo tanto resulta preciso diferenciar este tipo de almacenamiento de los trasteros como uso complementario al principal dentro del mismo edificio, estableciendo en ambos casos sus condiciones específicas de implantación.

Instrumentación y justificación.

Teniendo en cuenta el alcance de las condiciones de implantación a establecer, se opta por encuadrarlas en una Ordenanza específica, regulada en el art. 73 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La Ordenanza constituye un instrumento complementario de la ordenación urbanística, y tiene las siguientes características (artículo 73):

1. Tiene por objeto establecer las condiciones de edificación siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.
2. Puede regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
3. Atenderá a criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.
4. La aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

El contenido de la presente se ajusta a lo establecido en dicho artículo por cuanto que,

- Establece las condiciones de implantación de un uso pormenorizado sin alterar el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan General vigente.
- Regulación de dichas condiciones sin contradecir las determinaciones del Plan General, debido precisamente a la ausencia de regulación de dicho instrumento de ordenación.

- La Ordenanza atiende a las características propias de cada zona de ordenanza del PGOU, delimitadas en función de características homogéneas de uso, tipología y población. Así mismo tiene en cuenta los usos de la edificación y la posición del trastero en esta.

Tramitación.

El artículo 81 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, establece que la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, como instrumento complementario, corresponde al Ayuntamiento, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre (LA LEY 15010/2015), del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la tramitación de la Ordenanza está sujeta al siguiente procedimiento:

1.- Información pública.

Publicación de la propuesta en el portal web del Ayuntamiento, con el objeto de recabar la opinión de sujetos y organismos más representativos potencialmente afectados por la futura Norma.

No se fija plazo para esta fase pero podría ser, por analogía con el Estado, no inferior a 15 días hábiles (art. 26.6 Ley 50/1997, redacción dada por DF3ª de la Ley 40/2015),

2.- Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

Información pública y audiencia los interesados por plazo mínimo de 30 de días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. Se llevará a cabo mediante:

3.- Publicación de un “extracto” de dicha aprobación inicial por el Pleno en:

- Boletín Oficial de la Provincia correspondiente y un diario de mayor difusión de la provincia (arts. 83 LPACAP y 17.2 TRLHL).
- Tablón de Anuncios del Ayuntamiento (físico o en sede electrónica), según art. 17.1 TRLHL.
- Publicación del texto íntegro de dicha versión inicial en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento [art. 13.1.c) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía].

4.- Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo, rechazando o incorporando al texto definitivo las sugerencias o reclamaciones aceptadas, y aprobación definitiva por el Pleno previo Dictamen de la Comisión Informativa correspondiente.

5.- Publicación de la Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 1. Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza será de aplicación para todas las edificaciones comprendidas en alguna de las subzonas de ordenanza del Plan General de Ordenación Urbana, así como aquellos sectores de suelo urbanizable que reúnan las características de suelo urbano consolidado y, por tanto, sean susceptibles de ser edificados.

Artículo 2. Obligatoriedad.

La Ordenanza vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 3. Conocimiento obligado de las ordenanzas e infracciones al Plan

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes. Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable según lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 4. Situaciones relativas de la actividad de trastero.

La implantación de trasteros en una edificación puede darse en alguna de las siguientes situaciones:

1. Trastero vinculado al uso residencial del mismo edificio.

- Accesible desde la zona común del edificio.
- Accesible desde la vía pública.

2. Trastero en planta baja de edificios con otros usos.

3. Trastero en parcela independiente con uso exclusivo.

Con carácter previo a la solicitud de licencia, el interesado podrá manifestar ante el Ayuntamiento su propósito de llevar a cabo las obras, mediante presentación de propuesta de la actuación con descripción literal y gráfica de la misma, al objeto de que los servicios técnicos municipales comprueben que las obras previstas encajan en alguna de las situaciones de intervención admisibles.

Artículo 5. Trastero vinculado al uso residencial del mismo edificio.

Se trata de los núcleos de trasteros como uso complementario al uso residencial, dentro del mismo edificio.

5.1. Condiciones generales.

El concepto de trastero responde a una pieza del edificio, no habitable, destinada a guardar enseres de la vivienda.

Se permiten en todos los edificios con uso residencial, tanto existentes como de nueva planta, quedando supeditada su implantación al cumplimiento de las condiciones generales y particulares.

Condiciones de accesibilidad. Es de obligado cumplimiento el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Condiciones de protección Contra Incendios. Es de obligado cumplimiento el Documento Básico DB-SI del Código Técnico de la Edificación, en lo relativo a compartimentación, evacuación e instalaciones.

La superficie útil de cada unidad de trastero será como máximo 5 m².

En todos los casos carecerán de publicidad.

5.2. Condiciones particulares.

5.2.1. Trasteros accesibles desde la zona común del edificio o espacio libre privado asociado al edificio, y no directamente desde la vía pública.

Se trata de espacios de almacenamiento individual conectados funcional y físicamente al uso residencial implantado en el edificio.

Pueden implantarse en edificios de vivienda colectiva en las subzonas de ordenanza 1, 2 y 3

5.2.2. Trasteros accesibles desde la vía pública.

Situados en un local del mismo edificio, o la misma parcela, sin acceso desde la zona común, sino directamente desde la vía pública. Debe acreditarse mediante escrito de la Comunidad de Propietarios que están destinados al servicio del uso residencial del edificio.

Pueden implantarse en edificios de vivienda colectiva en las subzonas de ordenanza 2 y 3.

Artículo 6. Trasteros en planta baja de edificios con otros usos.

Corresponde a la implantación de trasteros en la planta baja de edificaciones destinadas a otros usos diferentes del residencial, bien mediante la adaptación de local existente o en edificios de nueva planta.

La superficie útil máxima no será superior a 200 m².

La superficie útil de cada unidad de trastero será como máximo 5 m².

El proyecto de adaptación contemplará el tratamiento total de la fachada del local, integrándolo en la del edificio del que forma parte.

Se puede vincular la planta sótano al mismo uso, cumpliendo con las condiciones de la normativa que resulte de aplicación.

Las operaciones de carga y descarga se efectuarán en el interior de las parcelas, o se garantizará la disponibilidad próxima de espacio habilitado al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Condiciones de accesibilidad. Es de obligado cumplimiento el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Condiciones de protección contra incendios. Es de aplicación el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, especialmente:

Anexo II. Requisitos constructivos de los establecimientos industriales según su configuración, ubicación y nivel de riesgo intrínseco.

Anexo III. Requisitos de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales.

Los sectores industriales considerados de riesgo medio o alto, requieren, entre otras dotaciones, una solución de evacuación de humos y disipación de temperatura.

Pueden implantarse en las subzonas de ordenanza 2 y 3, salvo que los usos del resto de la edificación correspondan al pormenorizado B.1, industrial y almacenamiento. En este caso solo podrán implantarse en la subzona de ordenanza 7.

Artículo 7. Trasteros en parcela independiente como uso exclusivo.

Corresponde a edificios exclusivos para desarrollar la actividad de trasteros ("self storage"). En este caso no existe limitación de superficie.

Las operaciones de carga y descarga se desarrollarán exclusivamente en el interior de la parcela, sin que sea susceptible la utilización de la vía pública..

Condiciones de accesibilidad. Es de obligado cumplimiento el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Condiciones de protección contra incendios. Es de aplicación el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, aprobado por Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, especialmente:

Anexo II. Requisitos constructivos de los establecimientos industriales según su configuración, ubicación y nivel de riesgo intrínseco.

Anexo III. Requisitos de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales.

Los sectores industriales considerados de riesgo medio o alto, requieren, entre otras dotaciones, una solución de evacuación de humos y disipación de temperatura.

Pueden implantarse exclusivamente en la subzona de ordenanza 7.

En las instalaciones que se desarrollen sobre las subzonas de ordenanza 7.2, 7.3, 7.4 y 7.6 no se admitirá la tipología de nave industrial, debiendo resolverse todas las fachadas adecuadamente para su integración ambiental en la vía pública.